



8 9 5 3

日本リテールファンド投資法人

資産運用報告書

第6期 自 平成16年9月1日 至 平成 17年2月28日

ご挨拶	2
I. 投資法人の概要	3
II. 資産運用報告書	17
III. 貸借対照表	33
IV. 損益計算書	35
V. 金銭の分配に係る計算書	42
VI. 会計監査人の監査報告書	43
VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	44
VIII. 投資主インフォメーション	46

東京都千代田区紀尾井町4番3号泉館紀尾井町ビルディング
<http://www.jrf-reit.com>

8953

日本リテールファンド投資法人の概要

日本リテールファンド投資法人は、

商業施設を中心とする不動産等に投資をする会社型投資信託として、

「都心型商業店舗ビル」「郊外型ショッピングセンター」「ロードサイド型店舗」等の

多岐にわたるタイプの商業施設より適切な物件を選定・投資し、

運営・管理を実施していきます。

物件の選定・投資、運営・管理は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に委託します。

■ 決算ハイライト

	第2期 平成15年2月期	第3期 平成15年8月期	第4期 平成16年2月期	第5期 平成16年8月期	第6期 平成17年2月期
営業収益	1,453 百万円	5,920 百万円	6,947 百万円	8,692 百万円	9,513 百万円
営業利益	914 百万円	2,572 百万円	2,870 百万円	3,471 百万円	3,827 百万円
経常利益	757 百万円	2,303 百万円	2,581 百万円	3,175 百万円	3,385 百万円
当期純利益	756 百万円	2,302 百万円	2,580 百万円	3,172 百万円	3,384 百万円
投資口1口当たり分配金	14,438円	15,095円	16,918円	14,452円	15,419円

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、ここに当投資法人第六期の運用成果と資産内容につきましてご報告申し上げます。

第六期の経済環境を要約しますと、中国を始めとするアジア諸国の景気は拡大を続け、米国でも底堅い景気動向に原油などの資源価格高騰が加わり、インフレ懸念が台頭し始めました。国内では、これまで設備投資や在庫投資を引っ張ってきたIT・デジタル製品の価格下落が顕著となり、国内景気の回復基調にブレーキが掛かりました。また、猛暑と相次ぐ台風の影響などもあって、国内消費は総じて横ばい乃至前年割れという状況が続きました。他方、東京都心部や主要都市中心部で地価の下げ止まりから上昇へ転じる地点が増加しました。こうした環境下、私どもの運用物件につきましては優良テナントとの長期賃貸契約に支えられ、インカム型物件については全て100%の稼働率を維持することができました。また、グロース型物件につきましても、厳しい天候条件にもかかわらず、ならファミリー、あびこショッピングプラザなどで専門店売上高が堅調に推移しました。

新規物件の取得に関しましては、ビックカメラ立川店、イオン大和ショッピングセンター、板橋サティ、北青山8953ビルの計4物件を421億円で購入しました。これら新規物件の貢献もあって、当期純利益は前期を6.7%上回る33億84百万円を計上することができました。この当期純利益を全額分配させていただきますので、分配金につきましては従来予想(14,920円)を3.3%上回る15,419円とさせていただきます。

資金調達に関しまして、昨年9月に内外の主要3格付け機関から取得した格付けを活用し、総額3,000億円の発行登録を行うと共に、本年2月に投資法人としては初の公募投資法人債を合計350億円発行しました。有利な市場環境を捉えつつ、大手機関投資家ときめ細かい対話に心がけた結果、デビュー発行にもかかわらず市場から好評を博しました。

また、新規公開以来3回目の公募増資に当たる投資口追加発行により、総額462億円の資本調達を行いました。こちらも国内個人投資家、内外機関投資家の皆様からの強い需要に支えられて、本年3月初旬成功裏に完了しました。

こうした負債、資本両面での先駆的な調達活動が市場関係者から高い評価を頂き、一般事業会社を含む数多の発行体の中から2004年度のIssuer of the Year(トムソンファイナンシャル社)に選ばれました。引き続き投資法人債という新たな調達手段を最大限活用しながら、市場での資金調達をより機動的かつ柔軟に行っていく所存です。なお、第六期終了以降、西友ひばりヶ丘、戸畑サティ、自由が丘8953ビル、ワンダーシティ、ジャスコシティ高槻を総額426億円で取得しました。これら新規取得物件の貢献などにより、来る第七期につきましては一口当たり予想分配金14,565円として既に公表しております。

第七期以降につきましても、運用を委託しております三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社共々、安定運用に万全を期すと共に堅実な成長を図っていく所存です。投資主の皆様には、引き続き変わらぬご支援を賜いますよう改めてお願い申し上げます。



日本リテールファンド投資法人
執行役員

廣水 裕一

新規物件
CLOSE
UP

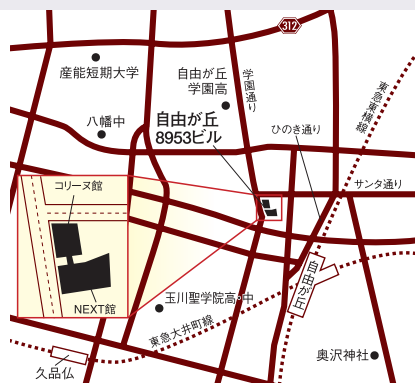
(取得日:平成17年3月28日)

自由が丘8953ビル

<NEXT館+コリーヌ館>

おしゃれで高級感のある、
準都心・自由が丘に、
ファッション店舗NEXTと
魅力的な専門店群が集積する。

「自由が丘8953ビル」は、隣接するNEXT館とコリーヌ館で構成されています。当物件は、東急東横線と東急大井町線が交差する自由が丘駅の正面口から約350mの場所にあり、緑豊かで閑静な住宅街と現代感覚あふれるショッピング街が共存する、おしゃれで高級感のある街並みに立地しています。東京都内では、表参道や青山を中心に物件を保有していた当投資法人にとって、はじめての準都心物件です。なかでもファッション店舗NEXT(ネクスト)を中心とするNEXT館、は北青山8953ビルに続く2番目の開発型物件で、今後予定されている(仮称)浦和PARCOなど、多様化する物件取得方法のさきがけとして位置づけられています。



<NEXT館>

所在地 : 東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号
地積 : 555.78㎡
延床面積 : 1,445.20㎡
階数 : 地下1階付3階建
建築時期 : 平成17年3月18日
主なテナント : NEXT

<コリーヌ館>

所在地 : 東京都目黒区自由が丘二丁目9番19号
地積 : 284.56㎡
延床面積 : 521.68㎡
階数 : 地下1階付2階建
建築時期 : 昭和59年6月15日
主なテナント : Sur

専門大店 N E X T 館 & 個性派専門店舗 コリーヌ館

8953 JIYUGAOKA BUILDING

「自由が丘8953ビル」は、ガーベラ通り（学園通り）とヒルサイドストリート（サンタ通り）に面する角地にあり、2つの館が隣接しています。NEXT館はファッション店舗NEXTの旗艦店を中心に、コリーヌ館は個性豊かな専門店と美容室で構成されています。来館者は、気品ある日常アイテムを購入できる専門大店NEXTと、個性的な専門店舗群を地下連絡通路で回遊でき、ビルとしての相乗効果が期待されています。

コリーヌ館 入居テナント

- ・ Sur
(美容室)
- ・ Le Thanh Ton
(フレンチベトナム雑貨)
- ・ GRAZ
(ファッション)
- ・ WASALABY
(和食器店)
- ・ ENZO
(シャツ専門店)

NEXT館 入居テナント

- ・ NEXT
(ファッション)
- ・ neo da vinci
(輸入家具)

地下連絡通路

>> NEXT館

1F、2F、3Fには、ビルの竣工と同時に、ファッション店舗NEXT・自由が丘店がリニューアルオープンします。新店舗は旧店舗より30mほど移動し、旗艦店として新しく生まれ変わります。またB1Fには、輸入家具ショップが入居しています。

英国ブランド“NEXT”

英国に生まれ、世界中に約450店舗を展開しているファッションブランド。ニューベーシックをコンセプトに、レディス、メンズ、キッズ、アクセサリを取り揃えたトータルコーディネート・ショップブランドです。日本では首都圏を中心に24店舗を展開しています。



>> コリーヌ館

1Fにはイタリア製生地を使用したシャツの専門店や、作家の作品を集めた和食器店などが、2Fにはオーナーが“自由が丘ビューティ・アソシエーション”の会長をつとめる話題の美容室、フレンチベトナム雑貨店が入居しています。いずれも、自由が丘らしい上質なテイストの店舗が集まっています。

エリア
ガイド

おしゃれで高級感のある街並みとショッピング、
住んでみたい街ナンバーワンの“自由が丘”

住んでみたい街ナンバーワン

自由が丘は、東急東横線特急で渋谷から9分、横浜から19分の距離にある準都心です。現在、人口重心が都心方面に回帰していることから、優良な住宅地・商業地として位置づけられています。

一方、生活者から見て、自由が丘は「おしゃれなストリート」「高級感がある」「美しい街並み」「スイーツの街」「雑貨の街」などの要素が溢れており、“住んでみたい街ナンバーワン”となっています。



スイーツの街

ケーキの代表とも言えるモンブランを生んだ「モンブラン」、王選手の広告で有名になったナボナの「亀屋万年堂」といった老舗から、国内外の大会で数々の優勝を手にしたオーナーパティシエ辻口博啓氏の「モンサンクレール」、スイーツのテーマパーク「自由が丘スイーツフォレスト」など、自由が丘は“スイーツの街”といわれています。

リビングと雑貨の街

自由が丘を「雑貨の街」と連想する人も多くいます。都内でも有数の高級住宅街を背景に持つ自由が丘には、インテリア雑貨、テーブルウェア、キッチン雑貨、アンティークなど、雑貨のショップがひしめいています。

ビューティの街

自由が丘には、５００㎡四方に１００サロン以上の美容室があります。その中で選りすぐりのトップサロンで構成される“自由が丘ビューティ・アソシエーション”は、毎年１０月に約２０万人が集まるイベント“女神まつり”の中で、ヘアショーを開催しています。



“自由”を愛した街、自由が丘

自由が丘を生んだ、教育者手塚岸衛、舞踏家石井漠たち

「自由が丘」、いかにも現在の街並みにもふさわしい地名ですが、この由来は、東急東横線・東急大井町線が開通した昭和初期にさかのぼります。この時期、手塚岸衛氏が自由教育を旗印に「自由ヶ丘学園」を創立しています。また舞踏家石井漠氏がスタジオを構え、多くの青年芸術家たちがこの地に集まってきました。そして、自由を愛する彼ら文化人たちの要望が、電鉄や行政を動かし、「自由が丘」の地名が生まれました。その後戦時中、地名の改正を勧告されても住民たちは受け付けず、この地名を守ってきたようです。

戦後に引き継がれたモダンでハイセンスな気風

自由が丘は、この名の由来のように、先進的な文化人や住民に支えられ、そのモダンな気風は第2次世界大戦後の復興・成長期にも引き継がれていきました。田園調布や世田谷に住んでいた多くの人々や、ハイカラな学生らがこの街を訪れ、銀座と並ぶモダンでハイセンスなショッピング街が発展してきました。日本で最初にデパートと名づけられた「自由が丘デパート」が生まれたのもこの頃です。



現代に生き続ける、モダンで先進的な風土

昭和50年代以降は、ファッション店、雑貨店、カフェが林立するようになり、次第に今日のような街並みが形づくられてきました。例えば雑貨店「キャトルセゾン」の日本の1号店、ファッションブランド「トゥモローランド」の直営1号店も自由が丘で生まれました。自由が丘の地に生き続けているモダンで先進的な風土は、数多くの新しいショップを発祥させてきたのです。

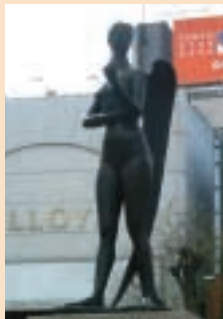


<地名の由来>

昭和2年、東急東横線・東急大井町線開通当時の駅名は、現在は隣り駅の名である「九品仏」であった。手塚岸衛氏、石井漠氏ら文化人は、新駅名として「自由ヶ丘」を採用するように熱心な要望活動を行い、昭和4年に自由ヶ丘駅となった。以後、自由ヶ丘は次第に地名化し、「自由ヶ丘学園」の自由教育に共鳴した地元の名士栗山久次郎氏の尽力もあって、昭和7年、町名も正式に自由ヶ丘に変更された。昭和40年、町名「自由ヶ丘」は今日の「自由が丘」に改められている。

<自由の女神像>

自由が丘のシンボルともいえる駅前ロータリーの“自由の女神像”。昭和36年、地元の人たちから「外国の広場のように彫像を設けたら…」との話がもち上がり、彫刻家沢田政廣氏により制作された。正式な名前は「蒼穹（あおぞら）」で、台座の文字は石井漠氏の筆である。この女神像を冠した「女神まつり」は、昭和48年以来、毎年行われている。



自由の女神像

第6期取得物件（取得日:平成16年9月29日）



ビックカメラ立川店

Bic Camera Tachikawa

所在地：(本館)東京都立川市曙町二丁目12番2号

(別館)東京都立川市曙町二丁目14番7号

地積：(全体敷地)2,858.13m²

(本館)2,194.51m²(別館)663.62m²

延床面積：(本館)19,354.92m²(別館)1,628.51m²

階数：(本館)地下2階付8階建(別館)地下2階付3階建

建築時期：昭和45年8月14日

主なテナント：ビックカメラ

第6期取得物件（取得日:平成16年12月9日）



板橋サティ

Itabashi SATY

所在地：東京都板橋区徳丸二丁目6番1号

地積：全体29,754.31m²のうち取得資産15,458.09m²

延床面積：全体72,253.88m²

専有面積：全体63,616.77m²のうち取得資産32,851.33m²

階数：地下1階付8階建

建築時期：平成12年5月17日

主なテナント：サティ

第6期取得物件（取得日:平成17年2月1日）



北青山8953ビル

8953 Kita Aoyama Building

所在地：東京都港区北青山三丁目14番8号

地積：351.37m²

延床面積：494.19m²

階数：地下1階付2階建

建築時期：平成17年1月12日

主なテナント：NEWS、ベストプライダル

第6期取得物件（取得日:平成17年2月17日）



イオン大和ショッピングセンター

AEON Yamato Shopping Center

所在地：神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号

地積：35,821.79m²

延床面積：85,226.68m²

階数：地下1階付5階建

建築時期：平成13年11月27日

主なテナント：ジャスコ

新規取得物件（取得日:平成17年3月9日）



西友ひばりヶ丘店

SEIYU Hibarigaoka

所在地：東京都西東京市住吉町三丁目9番8号

地積：3,967.14m²

延床面積：19,070.88m²

階数：地下1階付6階建

建築時期：昭和53年10月31日

主なテナント：西友

新規取得物件（取得日:平成17年3月9日）



戸畑サティ

Tobata SATY

所在地：福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号

地積：39,682.40m²

延床面積：93,258.23m²（店舗）53,272.67m²（駐車場）39,985.56m²

階数：（店舗）5階建（駐車場）6階建

建築時期：平成11年2月16日

主なテナント：サティ

新規取得物件（取得日:平成17年3月25日）



ジャスコシティ高槻

JUSCO City Takatsuki

所在地：大阪府高槻市萩之庄三丁目47番地2号

地積：43,280.82m²

延床面積：59,506.89m²

階数：4階建

建築時期：平成6年3月15日新築、平成9年3月3日増築

主なテナント：ジャスコ

新規取得物件（取得日:平成17年3月31日）



ワンダーシティ

WONDER CITY

所在地：愛知県名古屋市西区二方町40番

地積：106,393.11m²

【ワンダーシティ本棟】

延床面積：54,054.47m² 建築時期：平成6年3月3日

階数：5階建 主なテナント：ジャスコ

【ワンダースクエア棟】

延床面積：10,362.94m² 建築時期：昭和47年3月7日

階数：平屋建 主なテナント：ケーヨーD2、スポーツオーソリティ

【その他】

延床面積：7,314.10m²

主なテナント：いまじん

取得方法の多様化

開発型物件の売買予約契約締結



(仮称)浦和PARCO

取得の目的

稀少性の高い優良物件(開発型物件)に対する取得ソースの拡大
首都圏物件及びインカム型資産の充実

リスクの低減手法

停止条件付売買契約
20年間の定期建物賃貸借契約

所在地: 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町

延床面積: 全体108,173.72m²のうち
取得予定資産56,306.80m²

階数: 地下4階付10階建のうち
信託財産である不動産部分は
地下1階から地上7階部分
(一部地下2階部分を含む)

建築時期: 平成19年9月(竣工予定)

主なテナント: パルコ(契約期間:開業後20年間)



匿名組合出資持分取得による優先買取交渉権の確保

本案件のポイント

本匿名組合の出資者には、建物竣工時に当該不動産信託受益権の優先買取交渉権が付与されます。

本投資法人は、リスクを限定した上で、最大投資コミット額16億円、優良大型商業施設の優先買取交渉権を得ることができます。

本件SPC(特定目的会社)はテナントである株式会社ダイヤモンドシティと停止条件付定期建物賃貸借契約を締結することで、開発リスクを軽減しています。

(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター

取得の目的

稀少性の高い優良物件に対する取得ソースの拡大
都市型立地のインカム型資産の充実

リスクの低減手法

匿名組合活用によるリスクの限定(最大投資コミット額16億円)
ダイヤモンドシティとの停止条件付定期建物賃貸借契約

所在地: 大阪府大阪市鶴見区四丁目13-1他

延床面積: 約150,000m²

階数: 店舗:地下1階付5階建
立体駐車場:地下1階付9階建

建物着工日: 平成17年12月(予定)

建物竣工日: 平成18年12月(予定)

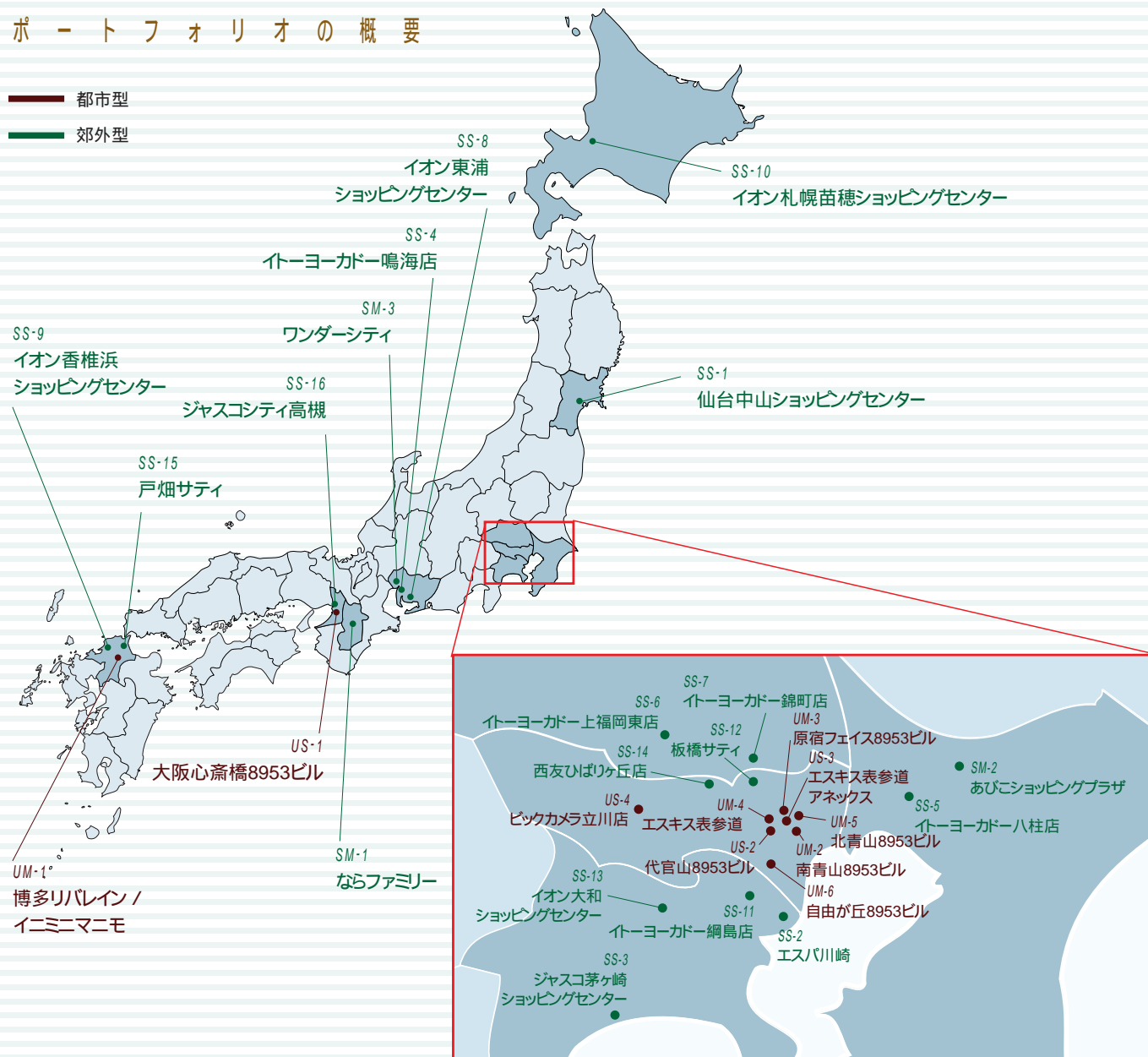
主なテナント: ダイヤモンドシティ
(契約期間:開業後15年間)



ポートフォリオの概要

都市型

郊外型



(注) 物件番号は、当投資法人が保有する物件をUM型(都市型複合商業施設)、SM型(郊外型複合商業施設)、US型(都市型単一商業施設)及びSS型(郊外型単一商業施設)の4つに分類しています。

都市型複合商業施設

UM-1
博多リバーイン/イニミニモ



UM-2
南青山8953ビル



UM-3
原宿 フェイス8953ビル



UM-4
エスキス表参道



UM-5
北青山8953ビル



UM-6
自由が丘8953ビル



郊外型複合商業施設

SM-1
ならファミリー



SM-2
あびこショッピングプラザ



SM-3
ワンダーシティ



都市型単一商業施設

US-1
大阪心斎橋8953ビル



US-2
代官山8953ビル



US-3
エスキス表参道アネックス



US-4
ビックカメラ立川店



郊外型単一商業施設

SS-1
仙台中山ショッピングセンター



SS-2
エスバ/川崎



SS-3
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター



SS-4
イトーヨーカドー鳴海店



SS-5
イトーヨーカドー八柱店



SS-6
イトーヨーカドー上福岡東店



SS-7
イトーヨーカドー錦町店



SS-8
イオン東浦ショッピングセンター



SS-9
イオン香椎浜ショッピングセンター



SS-10
イオン札幌苗穂ショッピングセンター



SS-11
イトーヨーカドー網島店



SS-12
板橋サティ



SS-13
イオン大和ショッピングセンター



SS-14
西友ひばりヶ丘店



SS-15
戸畑サティ



SS-16
ジャスコシティ高槻



ポートフォリオ全体に係る事項

物件番号		信託不動産(物件名称)	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント 数	総賃貸可能面積 (㎡)
都市型複合商業施設	UM-1	博多リバレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市	平成15年3月	12,600	79	25,742.72
	UM-2	南青山8953ビル	東京都港区	平成15年3月	5,350	3	1,540.98
	UM-3	原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区	平成16年1月	2,770	5	1,477.62
	UM-4	エスキス表参道	東京都渋谷区	平成16年3月	14,500	16	3,798.42
	UM-5	北青山8953ビル	東京都港区	平成17年2月	989	2	492.69
	UM-6	自由が丘8953ビル	東京都目黒区	平成17年3月	2,700	10	1,814.10
	計				38,909	115	34,866.53
郊外型複合商業施設	SM-1	ならファミリー	奈良県奈良市	平成15年3月	31,241	131	85,341.83
	SM-2	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	平成15年3月	10,200	48	43,390.73
	SM-3	ワンダーシティ	愛知県名古屋市	平成17年3月	15,900	27	71,736.18
計				57,341	206	200,468.74	
都市型単一商業施設	US-1	大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市	平成14年3月	14,300	1	13,666.96
	US-2	代官山8953ビル	東京都渋谷区	平成15年12月	1,235	1	574.46
	US-3	エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区	平成16年4月	860	2	540.78
	US-4	ビックカメラ立川店	東京都立川市	平成16年9月	11,920	2	20,983.43
	計				28,315	6	35,765.63
郊外型単一商業施設	SS-1	仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	平成14年3月	10,200	3	46,248.96
	SS-2	エスパル川崎	神奈川県川崎市	平成14年3月 及び12月	10,091	1	56,891.15
	SS-3	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	平成14年3月	8,300	1	63,652.33
	SS-4	イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市	平成15年3月	8,540	1	50,437.91
	SS-5	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	平成15年6月	1,616	1	21,581.65
	SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県上福岡市	平成15年9月	6,900	1	28,316.18
	SS-7	イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	平成15年11月	13,212	1	73,438.52
	SS-8	イオン東浦ショッピングセンター	愛知県知多郡	平成16年1月	6,700	1	100,457.69
	SS-9	イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市	平成16年1月	13,300	1	109,616.72
	SS-10	イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市	平成16年3月	9,260	1	74,625.52
	SS-11	イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市	平成16年6月	5,000	1	16,549.50
	SS-12	板橋サティ	東京都板橋区	平成16年12月	12,400	1	72,253.88
	SS-13	イオン大和ショッピングセンター	神奈川県大和市	平成17年2月	16,823	1	85,226.68
	SS-14	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	平成17年3月	6,100	1	19,070.88
	SS-15	戸畑サティ	福岡県北九州市	平成17年3月	6,290	1	93,258.23
	SS-16	ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市	平成17年3月	11,700	1	77,267.24
計				146,432	18	988,893.04	
ポートフォリオ合計					270,998	345	1,259,993.94

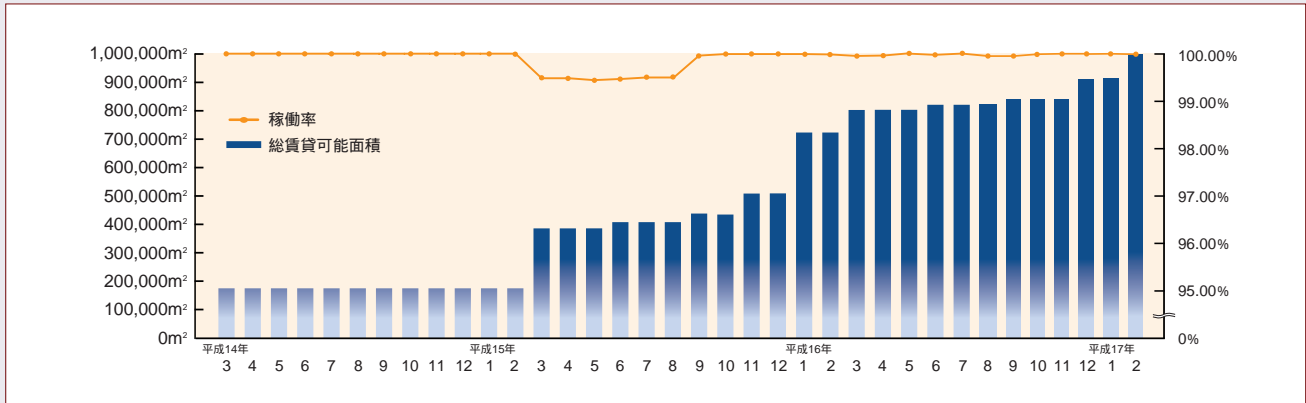
(注)平成17年3月中に取得の5物件を含む。テナント数及び総賃貸可能面積は平成17年2月28日現在。第6期終了後取得物件については取得時点。

主 要 テ ナ ン ト

テナント名	賃貸面積(㎡)	シェア	年間賃料(百万円)	シェア
株式会社イトーヨーカ堂	284,328.05	22.58%	3,782	17.34%
イオン株式会社	279,049.44	22.16%	3,512	16.10%
イオンモール株式会社	185,684.37	14.75%	1,819	8.34%
イオン九州株式会社	109,616.72	8.70%	955	4.38%
株式会社マイカル九州	93,258.23	7.41%	630	2.89%
上位5テナント合計	951,936.81	75.60%	10,699	49.05%
テナント全体合計	1,259,248.00	100.00%	21,820	100.00%

(注)テナント全体合計は、平成17年3月中に取得の5物件を含む。年間賃料は、平成17年2月28日現在。

稼働率の推移

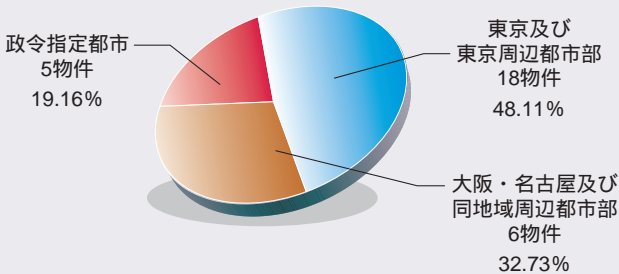


(注)各月末における当投資法人がその時点で保有していた物件の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移です。

パ フ ェ ー マ ン ス レ ビ ュ ー

地 域 別 ポ ー ト フ ォ リ オ

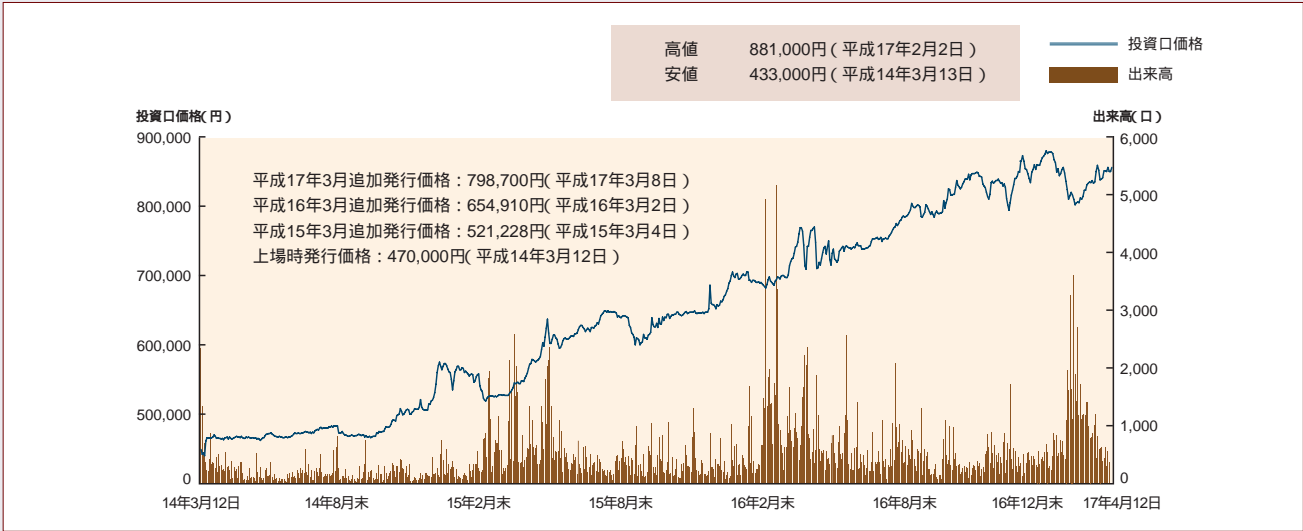
(鑑定評価額に基づく取得済み29物件を対象)



投資口の状況

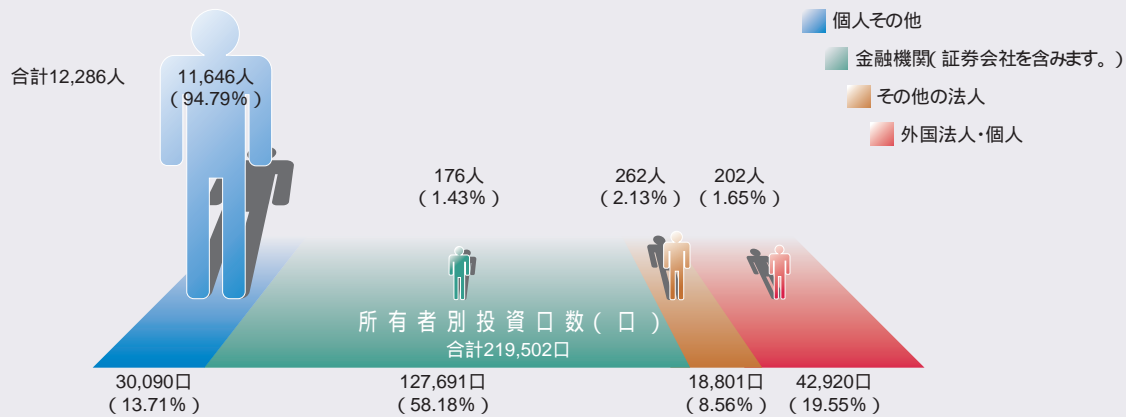
日本リートファンド投資法人：投資口価格の動き 平成17年4月12日終値現在

平成14年3月12日(上場日)から平成17年4月12日までの東京証券取引所における当投資法人投資口の価格、出来高の推移は以下の通りです。



(注)投資口価格データは終値ベースで表記しております。

所有者別投資主数 平成17年2月末現在



運用会社の概要

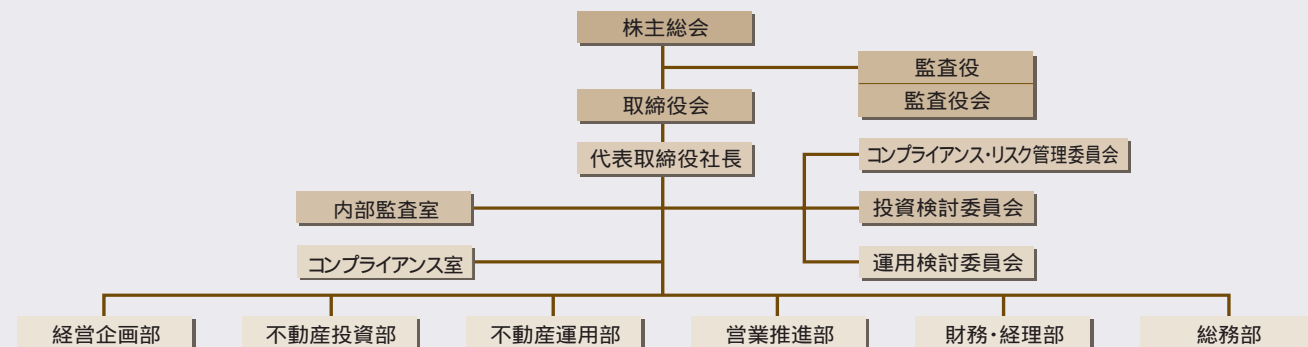
日本リートファンド投資法人は、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と資産運用委託契約を締結し、その資産の運用に係る業務を委託しています。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社では、三菱商事の持つ各業界における膨大な取引先とのネットワーク、大型不動産開発事業で培ってきたわが国不動産市場についてのノウハウ、最先端の金融ノウハウ、ベンチャーキャピタルファンドや企業買収ファンドなど多種多様なファンドを運営してきた実績・経験を生かしつつ、UBSグループが持つ米国・英国・豪州での不動産投資顧問としての不動産運用実績・経験、わが国での証券投資信託の運営ノウハウ・実績を加え、安心して魅力的な投資機会の提供を目指しています。

沿革

平成12年 11月 15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
平成12年 12月 8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
平成13年 1月 27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号東京都知事(1)第79372号)
平成13年 4月 5日	投資信託委託業者に係る業務認可(認可番号内閣総理大臣第6号)取得
平成14年 6月 5日	コンサルティング業務・委託代行業務に係る兼業の承認(承認番号金監第2161号)取得

機構



株主構成

名 称	住 所	所有株式数(株)	所有株式数の比率(%)
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目6番3号	5,100	51
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 CH8098 バーンホフストラッセ 45 (Bahnhofstrasse 45, CH8098, Zurich, Switzerland) スイス国 バーゼル市 CH4051 エーシオンフォルシュタット 1 (1, Aeschenvorstadt, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49



シンボルマークのデザインコンセプト

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の企業ロゴは三菱商事の“M”とUBSの“U”をシンボライズしています。3つのラインは建物をイメージしており、赤は両社のコーポレートカラーです。アプリケーションパターングレー部分は“土地”のスペースを表しています。

資産運用の概況

1. 営業成績及び財産の状況の推移

期 決算年月			第 2 期 平成15年 2 月期	第 3 期 平成15年 8 月期	第 4 期 平成16年 2 月期	第 5 期 平成16年 8 月期	第 6 期 平成17年 2 月期
営業収益	百万円		1,453	5,920	6,947	8,692	9,513
（うち賃貸事業収益）	百万円		(1,453)	(5,920)	(6,947)	(8,692)	(9,513)
営業費用	百万円		539	3,347	4,077	5,220	5,686
（うち賃貸事業費用）	百万円		(340)	(2,885)	(3,464)	(4,422)	(4,808)
営業利益	百万円		914	2,572	2,870	3,471	3,827
経常利益	百万円		757	2,303	2,581	3,175	3,385
当期純利益	(a) 百万円		756	2,302	2,580	3,172	3,384
純資産額	(b) 百万円		24,418	76,223	76,501	119,361	119,573
（対前期比）	%		(+0.3)	(+212.1)	(+0.4)	(+56.0)	(+0.2)
総資産額	(c) 百万円		45,012	126,377	169,891	200,686	244,706
（対前期比）	%		(+2.1)	(+180.8)	(+34.4)	(+18.1)	(+21.9)
出資総額	百万円		23,662	73,921	73,921	116,188	116,188
（対前期比）	%		(0.0)	(+212.4)	(0.0)	(+57.2)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口		52,400	152,502	152,502	219,502	219,502
1 口当たり純資産額	(b) / (d) 円		466,010	499,820	501,643	543,781	544,748
分配総額	(e) 百万円		756	2,302	2,580	3,172	3,384
1 口当たり分配金額	(e) / (d) 円		14,438	15,095	16,918	14,452	15,419
（うち 1 口当たり利益分配金）	円		(14,438)	(15,095)	(16,918)	(14,452)	(15,419)
（うち 1 口当たり利益超過分配金）	円		(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	注 3 %		1.7 (3.4)	2.7 (5.3)	1.7 (3.5)	1.7 (3.4)	1.5 (3.1)
自己資本利益率	注 3 %		3.1 (6.3)	4.6 (9.1)	3.4 (6.8)	3.2 (6.4)	2.8 (5.7)
自己資本比率	(b) / (c) %		54.3	60.3	45.0	59.5	48.9
（対前期比増減）			(1.0)	(+6.0)	(15.3)	(+14.5)	(10.6)
配当性向	(e) / (a) %		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】							
賃貸 NOI (Net Operating Income)	注 3 百万円		1,407	3,878	4,564	5,767	6,388
ネット・プロフィット・マージン	注 3 %		52.1	38.9	37.1	36.5	35.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注 3 倍		22.8	116.6	35.5	33.9	25.7
1 口当たり FFO (Funds from Operation)	注 3 円		20,067	20,629	24,007	21,273	23,083
FFO (Funds from Operation) 倍率	注 3 倍		12.9	15.0	14.2	18.7	17.5
固定資産税等調整後 1 口当たり分配可能額	注 4 円		10,928	12,660	14,112	13,521	14,276

注 1 . 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

注 2 . 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨ててにより表示しております。

注 3 . 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、() 内の数値は、第 2 期は会計計算期間181日、第 3 期は会計計算期間を184日、第 4 期は会計計算期間182日、第 5 期は会計計算期間184日、第 6 期は会計計算期間181日により年換算した数値を記載しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸 NOI	当期賃貸営業利益	(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益 / 営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息	
1 口当たり FFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数	
FFO 倍率	期末投資口価格 / 年換算後 1 口当たり FFO	

注 4 . 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1 口当たり分配可能額」(概算) を表示しております。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

2.当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成13年9月14日に設立され、翌平成14年3月12日にわが国初めての商業施設不動産の運用に特化した投資法人として東京証券取引所に上場（銘柄コード8953）しました。上場直後に商業施設4物件を取得、第3期中に6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件を取得、その後新規4物件を追加取得し、第6期末（平成17年2月28日）時点で、合計24物件を運用しております。

(2) 運用実績

当投資法人は、主として好立地の都心型商業店舗ビルや質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の全国に点在する多岐にわたるタイプの商業施設を投資対象としております。また、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる「インカム型資産」、テナントの入替えや稼働率の引上げにより物件価値やキャッシュ・フローの成長を積極的に目指す「グロース型資産」、加えてインカム型資産とグロース型資産の両方の特徴を兼ね備えた「インカム／グロース型資産」という3つの投資スタイルに分類される投資対象資産により構成される最適なポートフォリオの構築を基本戦略としています。さらに、地域別、物件タイプ別、賃貸期間別、テナント別の分散及びバランスに留意しつつ、ポートフォリオ全体の安定的収益の確保と着実な外部成長を目指してきました。

当投資法人が保有するインカム型資産は、イトーヨーカ堂、イオン、近鉄百貨店、ビックカメラ等を中心とした優良テナントとの長期賃貸契約に支えられ、かつ、物件稼働率は常にほぼ100%を維持しているため、賃料収入は極めて安定的に推移しております。また、都心の好立地に位置する物件と、郊外立地の優良テナントと長期賃貸契約を締結している物件の、2つの投資セグメントを軸にポートフォリオを構築するという投資戦略に則り、当期中にインカム型物件では、都市型複合商業施設の北青山8953ビル、都市型単一商業施設のビックカメラ立川店、郊外型単一商業施設の板橋サティ、イオン大和ショッピングセンターの計4物件を取得しました。

一方、グロース型資産及びインカム／グロース型資産については、博多リバレイン/イニミニマニモ、あびこショッピングプラザ、ならファミリー、エスキス表参道の計4物件を運用しており、商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入替や販促活動を実施しました。

(3) 資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達については、当期末時点、当投資法人（正確には、当投資法人が保有する信託受益権の対象たる信託財産）が受け入れた敷金及び保証金約518億円、長期借入金約141億円、新規物件取得見合いに締結した短期借入金約212億円となっております。また、当期中に、国内初となる公募投資法人債を発行し、当期末時点においては、第1回公募投資法人債（5年間、200億円）及び第2回公募投資法人債（10年間、150億円）と、総額350億円の残高となっております。

当投資法人の敷金については、テナントとの長期賃貸契約に基づいているため、契約期間満了時まで有効活用が可能です。一方、保証金はその多くが当初10年据え置き（当初金利率ゼロ）で10年経過後残存期間均等返済（金利率1～2%台）となっております。当期においては、借入れ金利が平均0.8%であったことに加え、この敷金及び保証金に係る金利負担がほぼゼロであったため、全体として資金調達コストを極めて低い水準に抑えることができました。

一方、過去3度に亘る投資口の発行（エクティファイナンス）にあたっては、投資証券発行（交付）と物件取得をほぼ同時に行うことによって、投資口1口当たりの利益／資産価値を希薄化（発行済み投資口数の増加による投資口1口当たりの利益／資産価値減少）させることなく、利益／資産規模を着実に成長させました。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として総賃料収入に当たる営業収益9,513百万円、そこから固定資産税、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は3,827百万円となり、経常利益は3,385百万円、当期純利益は3,384百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,419円となりました。

3.増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口数（口）		出資金総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成13年 9 月14日	私募設立	400	400	200	200	注 1
平成14年 3 月12日	公募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	注 2
平成15年 3 月 4 日	公募増資	95,000	147,400	47,697	71,360	注 3
平成15年 3 月26日	第三者割当増資	5,102	152,502	2,561	73,921	注 4
平成16年 3 月 2 日	公募増資	67,000	219,502	42,267	116,188	注 5

注 1 . 1 口当たり発行価格500,000円にて当投資法人が設立されました。
注 2 . 1 口当たり発行価格470,000円（発行価額451,200円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
注 3 . 1 口当たり発行価格521,228円（発行価額502,080円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
注 4 . 1 口当たり発行価額502,080円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
注 5 . 1 口当たり発行価格654,910円（発行価額630,852円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所REIT市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第 2 期 平成15年 2 月期	第 3 期 平成15年 8 月期	第 4 期 平成16年 2 月期	第 5 期 平成16年 8 月期	第 6 期 平成17年 2 月期
最高	578,000円	650,000円	712,000円	805,000円	881,000円
最低	466,000円	518,000円	595,000円	685,000円	780,000円

4.分配金等の状況

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 15,419円といたしました。

期 決算年月	第 2 期 平成15年 2 月期	第 3 期 平成15年 8 月期	第 4 期 平成16年 2 月期	第 5 期 平成16年 8 月期	第 6 期 平成17年 2 月期
当期純利益総額	756,559千円	2,302,051千円	2,580,043千円	3,172,252千円	3,384,523千円
利益留保額	20千円	54千円	69千円	78千円	100千円
金銭の分配金総額 （ 1 口当たり分配金 ）	756,551千円 （ 14,438円 ）	2,302,017千円 （ 15,095円 ）	2,580,028千円 （ 16,918円 ）	3,172,242千円 （ 14,452円 ）	3,384,501千円 （ 15,419円 ）
うち利益分配金総額 （ 1 口当たり利益分配金 ）	756,551千円 （ 14,438円 ）	2,302,017千円 （ 15,095円 ）	2,580,028千円 （ 16,918円 ）	3,172,242千円 （ 14,452円 ）	3,384,501千円 （ 15,419円 ）
うち出資払戻総額 （ 1 口当たり出資払戻額 ）	- 千円 （ - 円 ）	- 千円 （ - 円 ）	- 千円 （ - 円 ）	- 千円 （ - 円 ）	- 千円 （ - 円 ）

5.今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 今後の運用方針

これまで通り引き続き、規約で定めた基本方針に基づき、都心型商業施設、郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設不動産のみを対象に投資を行う所存です。当期末の総資産額は、2,447億円と当初設定した上場後3年以内に2,000億円という目標を達成し、中期的目標である総資産額4,000億円規模のポートフォリオを目指し成長を続けます。同時に、インカム／グロース型資産の組合せ、さらには物件タイプ、地域、賃貸期間、テナントの分散などを進め、ポートフォリオ全体のリスク低減を図るように努めます。

(2) 対処すべき課題

国土交通省が平成17年3月24日に発表した平成17年1月1日時点の公示地価によると、東京都心部の下げ止まりの傾向が一層強まった他、大阪、名古屋、札幌、福岡等の大都市圏中心部にも下げ止まり感が広まりました。一方、首都圏にある駅前立地などの都心型商業施設に関しては、他の不動産投資信託や各種不動産私募ファンドなどの新規参加者が増え、物件獲得競争が一層激しくなっています。

当投資法人としては、これまで通り一部首都圏等で過熱する物件獲得競争とは一線を画し、冷静に市場環境等を分析しながら、長期的な視点に立って“適正な価格”かつ“質の高い物件”に絞って引き続き投資します。また、今後の物件取得パイプラインを安定的に確保し、継続的な外部成長を実現するため、優良開発型物件の取得、匿名組合への出資等、物件取得手法の多様化を図ります。

今後とも、財務体質改善や減損会計の導入を睨んだ国内大手企業の旺盛な資産売却ニーズの受け皿として、或いは、大手小売業の大型新規店舗開発プロジェクトに対する出口候補としての参画等を通じ、魅力的な商圏に支えられた優良な商業不動産の取得に注力していく所存です。

(参考情報)

本投資法人において、当期決算日（平成17年2月28日）以降に生じた事項は以下のとおりです。

1. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、以下のとおり資産を取得致しました。

【西友ひばりヶ丘店】

所在地：東京都西東京市住吉町三丁目
種類：総合スーパー
取得価額：6,100百万円
取得日：平成17年3月9日
資産の種類：不動産を信託する信託の受益権
信託受託者：三菱信託銀行株式会社

【ジャスコシティ高槻】

所在地：大阪府高槻市萩之庄三丁目
種類：総合スーパー
取得価額：11,700百万円
取得日：平成17年3月25日
資産の種類：不動産を信託する信託の受益権
信託受託者：UFJ信託銀行株式会社

【戸畑サティ】

所在地：福岡県北九州市戸畑区汐井町
種類：総合スーパー
取得価額：6,290百万円
取得日：平成17年3月9日
資産の種類：不動産を信託する信託の受益権
信託受託者：UFJ信託銀行株式会社

【自由が丘8953ビル（NEXT館、コリーヌ館）】

所在地：東京都目黒区自由が丘二丁目
種類：専門店
取得価額：2,700百万円
取得日：平成17年3月28日
資産の種類：不動産を信託する信託の受益権
信託受託者：UFJ信託銀行株式会社（NEXT館）
中央三井信託銀行株式会社（コリーヌ館）

【(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター】

所在地：大阪府大阪市鶴見区四丁目
種類：総合スーパー（予定）
取得価額：840百万円
出資日：平成17年3月28日
資産の種類：匿名組合出資持分（注）
信託受託者：

【ワンダーシティ】

所在地：愛知県名古屋市中区二方町
種類：総合スーパー他
取得価額：15,900百万円
取得日：平成17年3月31日
資産の種類：不動産を信託する信託の受益権
信託受託者：三菱信託銀行株式会社

（注）不動産を信託する信託の受益権（受託者：三菱信託銀行株式会社）を運用資産とする匿名組合出資持分
営業者：有限会社コンパニア・フロール

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期決算日（平成17年2月28日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

新投資口の発行

平成17年2月15日及び平成17年2月28日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成17年3月8日、第三者割当による新投資口については平成17年3月29日に、それぞれ、払込が完了いたしました。これにより、平成17年3月30日付で出資総額は162,448,096,160円、発行済投資口の総数は279,502口となっております。

【公募による新投資証券の発行】

＜日本国内及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに定める適格機関投資家への私募のみとする）における募集＞

発行新投資口数	：56,000口（国内32,200口、海外23,800口）	払込期日	：平成17年3月8日
発行価格（募集価格）	：1口当たり798,700円	投資証券交付日	：平成17年3月8日
発行価格の総額	：44,727,200,000円	分配金起算日	：平成17年3月1日
発行価額（引受価額）	：1口当たり770,990円		
発行価額の総額	：43,175,440,000円		

【第三者割当による新投資証券の発行】

＜グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当＞

発行新投資口数	：4,000口
発行価額	：1口当たり770,990円
発行価額の総額	：3,083,960,000円
払込期日	：平成17年3月29日
投資証券交付日	：平成17年3月29日
分配金起算日	：平成17年3月1日

投資法人の概況

1.出資の状況

	第2期 平成15年 2月28日現在	第3期 平成15年 8月31日現在	第4期 平成16年 2月29日現在	第5期 平成16年 8月31日現在	第6期 平成17年 2月28日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	52,400口	152,502口	152,502口	219,502口	219,502口
投資主数	6,756人	11,648人	11,481人	13,117人	12,286人

2.主要な投資主

平成17年 2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所 有 投資口数	発行済投資口に対する 所有投資口数の割合
		口	%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	東京都中央区晴海1丁目8 - 11	13,607	6.20
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目6 - 3	10,975	5.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	東京都港区浜松町2丁目11 3	8,462	3.86
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内壱丁目拾五番式拾号	7,911	3.60
資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	東京都中央区晴海1丁目8 - 12晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	6,220	2.83
ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデック アカント	GLOBAL CUSTODY, 32ND FLOOR ONE WALL STREET, NEW YORK NY 10286, U.S.A	6,129	2.79
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5番5号	5,948	2.71
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都中央区晴海1丁目8 - 12	5,857	2.67
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1 - 11	5,543	2.53
ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口	東京都千代田区永田町2丁目13 - 10	4,886	2.23
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11番地	4,364	1.99
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目9番1号	3,833	1.75
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町26番15号	3,332	1.52
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町1丁目3 - 8	3,293	1.50
株式会社関西アーバン銀行	大阪府大阪市中央区西心斎橋1丁目2 - 4	3,215	1.46
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内1丁目20 - 8	3,093	1.41
メロンバンク エービーエヌアムロ グローバル カストディ エヌバイ	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108	3,087	1.41
日興シティ信託銀行株式会社投信口	東京都品川区東品川2丁目3 - 14	2,226	1.01
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	2,204	1.00
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	2,179	0.99
合 計		106,364	48.46

3.当期末における執行役員、監督役員の氏名等

区 分	氏 名	主な兼職等
執行役員	廣本 裕一	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役社長
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士
監督役員	佐藤 真良	東京共同会計事務所 公認会計士

注．執行役員及び監督役員は、いずれも当投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも当投資法人と利害関係はありません。

4.当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託者（名義書換等）	三菱信託銀行株式会社

投 資 法 人 の 運 用 資 産 の 状 況

1.当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第 5 期 （平成16年 8月31日現在）		第 6 期 （平成17年 2月28日現在）	
		保有総額	対総資産比率	保有総額	対総資産比率
信託不動産		百万円	%	百万円	%
	東京及び東京周辺都市部	80,500	40.1	123,651	50.5
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	61,580	30.7	61,211	25.0
	その他の政令都市及びその周辺部	46,198	23.0	45,747	18.7
	小 計	188,280	93.8	230,610	94.2
預金・その他の資産		12,406	6.2	14,096	5.8
資産総額計		200,686	100.0	244,706	100.0

注．保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

2.主要な保有資産

当投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 百万円	組入れ物件数 件	賃貸可能面積 ㎡	賃貸面積 ㎡	稼働率 (注1) %	対総賃貸事業収入比率 (注1) %	主たる用途
仙台中山ショッピングセンター (信託受益権)	9,929	1	46,248.96	46,248.96	100.0	4.6	商業施設
エスパ川崎 (信託受益権)	9,825	1	56,891.15	56,891.15	100.0	3.7	商業施設
大阪心斎橋8953ビル (信託受益権)	14,008	1	13,666.96	13,666.96	100.0	4.4	商業施設
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター (信託受益権)	8,087	1	63,652.33	63,652.33	100.0	2.9	商業施設
博多リバレイン/イニミニマニモ (信託受益権)	12,986	1	25,742.72	25,514.39	99.1	12.0	商業施設
イトーヨーカドー鳴海店 (信託受益権)	8,407	1	50,437.91	50,437.91	100.0	3.5	商業施設
南青山8953ビル (信託受益権)	5,393	1	1,540.98	1,540.98	100.0	1.8	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	31,996	1	85,341.83	85,005.90	99.6	23.7	商業施設
あびこショッピングプラザ (信託受益権)	10,270	1	43,390.73	43,390.73	100.0	7.6	商業施設
イトーヨーカドー八柱店 (信託受益権)	1,655	1	21,581.65	21,581.65	100.0	0.8	商業施設
イトーヨーカドー上福岡東店 (信託受益権)	6,851	1	28,316.18	28,316.18	100.0	2.7	商業施設
イトーヨーカドー錦町店 (信託受益権)	13,317	1	73,438.52	73,438.52	100.0	4.7	商業施設
代官山8953ビル (信託受益権)	1,276	1	574.46	574.46	100.0	0.4	商業施設
原宿フェイス8953ビル (信託受益権)	2,796	1	1,477.62	1,477.62	100.0	1.0	商業施設
イオン東浦ショッピングセンター (信託受益権)	6,799	1	100,457.69	100,457.69	100.0	3.9	商業施設
イオン香椎浜ショッピングセンター (信託受益権)	13,625	1	109,616.72	109,616.72	100.0	5.0	商業施設
エスキス表参道 (信託受益権)	14,591	1	3,798.42	3,798.42	100.0	3.8	商業施設
イオン札幌苗穂ショッピングセンター (信託受益権)	9,205	1	74,625.52	74,625.52	100.0	4.0	商業施設
エスキス表参道アネックス (信託受益権)	896	1	540.78	540.78	100.0	0.3	商業施設
イトーヨーカドー網島店 (信託受益権)	5,183	1	16,549.50	16,549.50	100.0	1.9	商業施設
ビックカメラ立川店 (信託受益権)	12,433	1	20,983.43	20,983.43	100.0	3.4	商業施設
板橋サティ (信託受益権)(注3)	12,837	1	72,253.88	72,253.88	100.0	3.4	商業施設
北青山8953ビル (信託受益権)	1,004	1	492.69	492.69	100.0	0.1	商業施設
イオン大和ショッピングセンター (信託受益権)	17,230	1	85,226.68	85,226.68	100.0	0.4	商業施設
合 計(注2)	230,610	24	996,847.31	996,283.05	99.9	100.0	

注1 稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注2 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

注3 板橋サティの賃貸可能面積及び賃貸面積には、賃借している賃貸面積部分を含んでおります。

3. 不動産等組入資産明細

平成17年2月28日現在、当投資法人が保有する商業施設（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積	期末算定価額 (注2)	帳簿価額
			m ²	百万円	百万円
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35番40号、57号、5号	不動産信託 受益権	46,248.96	10,700	9,929
エスパリ崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番	不動産信託 受益権	56,891.15	10,200	9,825
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	不動産信託 受益権	13,666.96	14,400	14,008
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目5番16号	不動産信託 受益権	63,652.33	8,000	8,087
博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	不動産信託 受益権	25,742.72	13,300	12,986
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託 受益権	50,437.91	8,300	8,407
南青山8953ビル	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託 受益権	1,540.98	5,330	5,393
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託 受益権	85,341.83	32,400	31,996
あびこショッピング プラザ(注3)	千葉県我孫子市我孫子字北飯塚142番1他	不動産信託 受益権	43,390.73	11,100	10,270
イトーヨーカドー八柱店 (注3)	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託 受益権	21,581.65	1,750	1,655
イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県上福岡市大原二丁目1番30号	不動産信託 受益権	28,316.18	6,800	6,851
イトーヨーカドー 錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託 受益権	73,438.52	13,200	13,317
代官山8953ビル	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託 受益権	574.46	1,280	1,276
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託 受益権	1,477.62	2,800	2,796
イオン東浦 ショッピングセンター(注3)	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他	不動産信託 受益権	100,457.69	6,860	6,799
イオン香椎浜 ショッピングセンター	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号他	不動産信託 受益権	109,616.72	12,900	13,625
エスキス表参道	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託 受益権	3,798.42	14,500	14,591
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託 受益権	74,625.52	9,250	9,205
エスキス表参道 アネックス	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号	不動産信託 受益権	540.78	900	896
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8	不動産信託 受益権	16,549.50	5,000	5,183
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号	不動産信託 受益権	20,983.43	12,000	12,433
板橋サティ(注4)	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託 受益権	72,253.88	12,400	12,837
北青山8953ビル	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託 受益権	492.69	995	1,004
イオン大和 ショッピングセンター	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託 受益権	85,226.68	16,900	17,230
合 計			996,847.31	231,265	230,610

注1．当期買付けた商業施設は、当該商業施設を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

注2．期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（期末日を価格時点とし、北青山は平成17年2月1日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の報告書による）を記載しております。

注3．あびこショッピングプラザ、イトーヨーカドー八柱店及びイオン東浦ショッピングセンターは住居表示未実施のため、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しております。

注4．板橋サティの賃貸可能面積には、賃借している賃貸面積部分を含んでおります。

当投資法人が投資する商業施設ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第 5 期（平成16年 3 月 1 日～平成16年 8 月31日）				第 6 期（平成16年 9 月 1 日～平成17年 2 月28日）			
	テナント総数 期末時点(注3)	稼働率 期末時点(注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率(注1)	テナント総数 期末時点(注3)	稼働率 期末時点(注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率(注1)
	件	%	百万円	%	件	%	百万円	%
仙台中山 ショッピングセンター	2	100.0	465	5.4	3	100.0	442	4.6
エスパ川崎	1	100.0	351	4.0	1	100.0	351	3.7
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	418	4.8	1	100.0	418	4.4
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	274	3.2	1	100.0	274	2.9
博多リバレイン/イニミニマニモ	80	99.7	1,127	13.0	79	99.1	1,137	12.0
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	330	3.8	1	100.0	330	3.5
南青山8953ビル	3	100.0	169	2.0	3	100.0	169	1.8
ならファミリー	136	100.0	2,257	26.0	131	99.6	2,253	23.7
あびこショッピングプラザ	51	100.0	687	7.9	48	100.0	725	7.6
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.9	1	100.0	78	0.8
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	2.9	1	100.0	256	2.7
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	442	5.1	1	100.0	443	4.7
代官山8953ビル	1	100.0	39	0.5	1	100.0	38	0.4
原宿フェイス8953ビル	5	100.0	91	1.0	5	100.0	92	1.0
イオン東浦ショッピングセンター	1	100.0	375	4.3	1	100.0	375	3.9
イオン香椎浜ショッピングセンター	1	100.0	477	5.5	1	100.0	477	5.0
エスキス表参道	18	88.5	410	4.7	16	100.0	359	3.8
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	1	100.0	351	4.0	1	100.0	382	4.0
エスキス表参道アネックス	1	100.0	18	0.2	2	100.0	27	0.3
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	67	0.8	1	100.0	180	1.9
ビックカメラ立川店	-	-	-	-	2	100.0	325	3.4
板橋サティ	-	-	-	-	1	100.0	328	3.4
北青山8953ビル	-	-	-	-	2	100.0	5	0.1
イオン大和ショッピングセンター	-	-	-	-	1	100.0	37	0.4
合 計(注2)	308	99.9	8,692	100.0	305	99.9	9,513	100.0

注 1．稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第二位を四捨五入しております。
注 2．稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。
注 3．テナント総数については、前期までは、賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しておりましたが、今期より当該物件の店舗・事務所を用途とする建物に係わる賃貸借契約の合計を記載しております。

4.特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成17年 2 月28日現在、当投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（百万円）		時 価（百万円）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	受取変動・支払固定	4,170	4,170	33
	受取変動・支払固定	5,000	5,000	80
合 計		9,170	9,170	113

注 1．スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。
注 2．当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既支払総額
博多リバレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成17年7月	50	-	-
博多リバレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成17年7月	13	-	-
博多リバレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市	壁面亀裂等補修工事	平成17年5月～平成17年7月	123	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	トイレ改修工事	平成17年6月～平成17年8月	150	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	防犯カメラ増設工事	平成17年6月～平成17年7月	9	-	-
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	空調用ポンプ整備	平成17年4月～平成17年5月	3	-	-
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県上福岡市	雨水処理施設	平成17年5月～平成17年6月	60	-	-
戸畑サティ	福岡県北九州市	工業用水ろ過装置	平成17年4月	18	-	-
戸畑サティ	福岡県北九州市	壁面亀裂等補修工事	平成17年4月～平成17年8月	7	-	-
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市	壁面亀裂等補修工事	平成17年5月～平成17年7月	6	-	-

2. 期中に行った資本的支出について

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は373百万円であり、費用に区分された修繕費43百万円と合わせ、合計416百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額（百万円）
博多リバレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市	エスカレーター手摺ベルト停止検出装置	平成16年8月～平成16年9月	13
博多リバレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市	熱量計取替工事	平成16年12月	2
ならファミリー	奈良県奈良市	電力量計取替工事	平成17年1月	7
ならファミリー	奈良県奈良市	顧客分析システム	平成16年10月	35
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	トイレ改修工事	平成16年12月～平成17年2月	87
その他	-	-	-	229
合 計	-	-	-	373

3.計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

当投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

（単位：百万円）

営業期間	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	（自平成14年9月1日 至平成15年2月28日）	（自平成15年3月1日 至平成15年8月31日）	（自平成15年9月1日 至平成16年2月29日）	（自平成16年3月1日 至平成16年8月31日）	（自平成16年9月1日 至平成17年2月28日）
前期末積立金残高	102	126	129	131	155
当期積立額	23	2	2	24	25
当期積立金取崩額	-	-	-	-	0
次期繰越額	126	129	131	155	180

注：当投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しております。

費用・負債の状況

1.運用等に係る費用の明細

（単位：千円）

項 目	第 5 期 （自平成16年3月1日 至平成16年8月31日）	第 6 期 （自平成16年9月1日 至平成17年2月28日）
（a）資産運用報酬	597,668	680,067
（b）資産保管報酬	32,679	37,868
（c）一般事務委託報酬	87,272	83,429
（d）役員報酬	1,800	1,800
（e）その他費用	79,412	74,936
合 計	798,833	878,101

注：資産運用報酬には、上記金額の他、個々の投資不動産の取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が、第5期は236,960千円、第6期は337,056千円あります。

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	前期末 残 高	当期末 残 高	平均利率 （注1）	返 済 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要
借入先									
短期借入金	株式会社東京三菱銀行 三菱信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社		百万円 2,380 1,190 1,190	百万円 - - -	% 1.1	 平成17年6月17日	 期限一括	 （注2）	 担保付無保証
	株式会社東京三菱銀行 三菱信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行		- - - - - -	1,190 1,071 1,071 595 595 238	 0.5	 平成17年9月30日	 期限一括	 （注2）	 無担保無保証
	株式会社東京三菱銀行 三菱信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行		- - - - - -	4,125 3,712 3,712 2,062 2,062 825	 0.5	 平成17年3月11日	 期限一括	 （注2）	 無担保無保証
	小 計		4,760	21,260					
	株式会社東京三菱銀行 三菱信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社		百万円 2,084 1,043 1,043	百万円 2,084 1,043 1,043	% 1.1	 平成19年3月13日	 期限一括	 （注2）	 無担保無保証
	株式会社東京三菱銀行 三菱信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社		2,500 1,250 1,250	2,500 1,250 1,250	 1.4	 平成21年3月31日	 期限一括	 （注2）	 無担保無保証
	株式会社東京三菱銀行 三菱信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社		5,000 2,500 2,500	- - -	 0.6	 平成18年3月31日	 期限一括	 （注2）	 無担保無保証
	日本生命保険相互会社		平成16年3月31日 5,000	5,000	1.3	平成21年3月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小 計			24,170	14,170				
	合 計			28,930	35,430				

注1．平均利率は期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。なお、金利スワップ取引についてはヘッジ対象の借入金の平均利率にその効果を勘案して記載しております。

注2．資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

3.投資法人債の状況

銘 柄	発行年月日	前期末残高	当期末残高	利 率	償 還 期 限	使 途	担 保
		百万円	百万円	%			
第1回無担保投資法人債	平成17年2月9日	-	20,000	0.74	平成22年2月9日	(注)	無担保無保証
第2回無担保投資法人債	平成17年2月9日	-	15,000	1.73	平成27年2月9日	(注)	無担保無保証
合 計		-	35,000				

(注) 資金使途は、借入金の借換資金及び運転資金です。

期 中 の 売 買 状 況

1.不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額(注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
		百万円		百万円	百万円	百万円
ビックカメラ立川店	平成16年9月29日	11,920	-	-	-	-
板橋サティ	平成16年12月9日	12,400	-	-	-	-
北青山8953ビル	平成17年2月1日	989	-	-	-	-
イオン大和ショッピングセンター	平成17年2月17日	16,823	-	-	-	-
合 計		42,132	-	-	-	-

注：取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

2.その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3.特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

物件名	取得年月日	取得価額(注2)	特定資産の調査価格(注1)	
			百万円	百万円
ビックカメラ立川店	平成16年9月29日	11,920		11,990
板橋サティ	平成16年12月9日	12,400		12,400
北青山8953ビル	平成17年2月1日	989		995
イオン大和ショッピングセンター	平成17年2月17日	16,823		16,900
合 計		42,132		42,285

注1：上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

注2：「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

4.利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

当期中における利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額A	利害関係人等との取引の内訳		B / A
		支払先	支払額 B	
	千円		千円	%
不動産売買委託手数料	981,945	三菱商事株式会社	252,345	25.7
不動産賃貸仲介手数料	10,915	株式会社ダイヤモンドシティ	5,317	48.7
プロパティ・マネジメント報酬	353,886	株式会社ダイヤモンドシティ	253,837	71.7

注1．利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料の支払実績のある株式会社ダイヤモンドシティについて記載しております。尚、当該支払額Bには、株式会社ダイヤモンドシティの子会社である株式会社ダイヤモンドファミリー宛支払額（不動産賃貸仲介手数料：5,317千円、プロパティ・マネジメント報酬：212,530千円）が含まれております。

注2．不動産等の取得にあたり支払った不動産売買委託手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しております。

注3．上記の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した工事監理手数料等の支払額は以下の通りです。

株式会社ダイヤモンドシティ	3,215千円
株式会社ダイヤモンドファミリー	5,052千円

5.資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況

資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）は、いずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経 理 の 状 況

1.資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

Ⅲ.貸借対照表及びⅣ.損益計算書をご参照下さい。

2.減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3.評価方法の変更

該当事項はありません。

そ の 他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸 借 対 照 表

科 目	期 別		当 期 (平成17年 2月28日現在)		前 期 (ご参考) (平成16年 8月31日現在)	
			金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
資産の部						
Ⅰ 流動資産						
現金及び預金			3,474,364		2,589,482	
信託現金及び信託預金			5,888,570		5,769,380	
営業未収入金			476,798		422,900	
未収消費税等			444,015		202,888	
その他の流動資産			326,029		218,324	
流動資産合計			10,609,778	4.3	9,202,977	4.6
Ⅱ 固定資産						
1. 有形固定資産						
信託建物	89,560,007				76,865,627	
減価償却累計額	5,100,444	84,459,562			3,608,907	73,256,720
信託構築物	4,556,391				3,787,191	
減価償却累計額	383,131	4,173,259			270,567	3,516,623
信託機械及び装置	408,691				142,171	
減価償却累計額	25,017	383,674			9,559	132,612
信託工具器具備品	1,025,266				851,453	
減価償却累計額	149,215	876,051			96,499	754,953
信託土地		136,865,206				106,802,323
有形固定資産合計		226,757,753		92.7		184,463,234
2. 無形固定資産						
信託借地権		3,691,999			3,691,999	
信託その他無形固定資産		161,005			124,919	
無形固定資産合計		3,853,005		1.6	3,816,919	1.9
3. 投資その他の資産						
信託差入敷金保証金		2,809,907			2,818,832	
長期前払費用		147,572			53,293	
繰延ヘッジ損失		113,492			67,299	
その他の投資その他の資産		225,316			207,930	
投資その他の資産合計		3,296,290		1.3	3,147,355	1.6
固定資産合計		233,907,049		95.6	191,427,509	95.4
Ⅲ 繰延資産						
創業費		41,772			55,696	
投資法人債発行費		148,199			-	
繰延資産合計		189,971		0.1	55,696	0.0
資産合計			244,706,798	100.0	200,686,183	100.0

科 目	期 別	当 期 (平成17年 2月28日現在)		前 期 (ご参考) (平成16年 8月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部					
Ⅰ 流動負債					
営業未払金		628,893		400,682	
短期借入金		21,260,000		4,760,000	
未払金		162,372		135,909	
未払費用		477,153		415,865	
未払法人税等		1,024		605	
前受金		881,864		648,284	
預り金		616,204		745,837	
その他の流動負債		20,062		19,841	
流動負債合計		24,047,575	9.8	7,127,025	3.6
Ⅱ 固定負債					
投資法人債		35,000,000		-	
長期借入金		14,170,000		24,170,000	
信託預り敷金保証金		51,802,432		49,960,841	
デリバティブ債務		113,492		67,299	
固定負債合計		101,085,925	41.3	74,198,140	36.9
負債合計		125,133,501	51.1	81,325,165	40.5
出資の部					
Ⅰ 出資総額					
出資総額		116,188,696	47.5	116,188,696	57.9
Ⅱ 剰余金					
当期末処分利益		3,384,601		3,172,321	
剰余金合計		3,384,601	1.4	3,172,321	1.6
出資合計		119,573,297	48.9	119,361,017	59.5
負債・出資合計		244,706,798	100.0	200,686,183	100.0

損 益 計 算 書

科 目	期 別		当 期 （ 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28日 ）		前 期（ご参考） （ 自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日 ）	
	金 額（千円）		百分比（％）		金 額（千円） 百分比（％）	
経常損益の部						
Ⅰ 営業損益の部						
1．営業収益						
賃貸事業収入	9,513,644	9,513,644	100.0	8,692,003	8,692,003	100.0
2．営業費用						
賃貸事業費用	4,808,402			4,422,160		
資産運用報酬	680,067			597,668		
役員報酬	1,800			1,800		
資産保管委託報酬	37,868			32,679		
一般事務委託報酬	83,429			87,272		
その他費用	74,936	5,686,503	59.8	79,412	5,220,994	60.1
営業利益		3,827,140	40.2		3,471,009	39.9
Ⅱ 営業外損益の部						
1．営業外収益						
受取利息	40			48		
固定資産税等還付金	-			10,837		
その他営業外収益	9,434	9,475	0.1	9,057	19,944	0.2
2．営業外費用						
支払利息	183,614			142,178		
投資法人債利息	22,390			-		
投資法人債発行費償却	29,639			-		
融資関連費用	46,603			46,616		
新投資口発行費	130,220			98,912		
創業費償却	13,924			13,924		
その他営業外費用	24,696	451,088	4.7	13,918	315,549	3.6
経常利益		3,385,527	35.6		3,175,403	36.5
税引前当期純利益		3,385,527	35.6		3,175,403	36.5
法人税その他の税の額		1,024	0.0		3,130	0.0
法人税等調整額		21			21	
当期純利益		3,384,523	35.6		3,172,252	36.5
前期繰越利益		78			69	
当期末処分利益		3,384,601			3,172,321	

重要な会計方針

期 別	当 期 (自 平成16年 9 月 1 日) (至 平成17年 2 月28日)	前 期 (ご参考) (自 平成16年 3 月 1 日) (至 平成16年 8 月31日)
項 目		
1 . 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 <div>信託建物 2～39年 信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 信託工具器具備品 2～39年</div> ②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 <div>信託建物 2～39年 信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 5～17年 信託工具器具備品 2～39年</div> ②信託その他無形固定資産 同 左 ③長期前払費用 同 左
2 . 繰延資産の処理方法	①創業費 5年間で均等額を償却しております。 ②投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	①創業費 同 左 ②投資法人債発行費
3 . 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は20,149千円であります。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は415,410千円であります。
4 . リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同 左
5 . ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 当投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っております。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ヘッジ方針 同 左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同 左
6 . その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託機械及び装置、信託土地	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左

重要な会計方針

項 目	期 別	当 期	前 期（ご参考）
		（ 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28日 ）	（ 自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日 ）
		(3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金保証金 (6)信託預り敷金保証金 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。	②新投資口発行費 同 左 なお、平成16年3月2日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年3月2日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、1,611,886千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,611,886千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。
		③固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損にかかる会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」（企業会計審議 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が平成16年3月31日に終了する会計年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当会計年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。 但し、減損の兆候の有無を検証し、兆候のあるものについてはその回収可能性を検討した結果、減損損失を計上すべき資産はありませんでした。	③固定資産の減損に係る会計基準
		④消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	④消費税等の処理方法 同 左

（表示方法の変更）

項 目	期 別	当 期	前 期（ご参考）
		（ 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28日 ）	（ 自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日 ）
			（損益計算書） 前期まで営業外費用の「その他営業外費用」に含めて表示しておりました「融資関連費用」は、重要性が増したため区分掲記しました。 なお、前期における「融資関連費用」の金額は19,253千円であります。

注記事項

(貸借対照表関係)

当 期 (平成17年 2月28日現在)	前 期(ご参考) (平成16年 8月31日現在)																																						
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>32,709,512</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>1,768,662</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>98,691</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>158,584</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>46,361,628</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>81,097,079</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>41,063,742</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>41,063,742</td></tr> </table>	信託建物	32,709,512	信託構築物	1,768,662	信託機械及び装置	98,691	信託工具器具備品	158,584	信託土地	46,361,628	合 計	81,097,079	信託預り敷金保証金	41,063,742	合 計	41,063,742	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,248,319</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>55,424,872</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,770,864</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>132,612</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>502,192</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>73,976,564</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>135,055,427</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>4,760,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>19,170,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>41,738,818</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>65,668,818</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,248,319	信託建物	55,424,872	信託構築物	2,770,864	信託機械及び装置	132,612	信託工具器具備品	502,192	信託土地	73,976,564	合 計	135,055,427	短期借入金	4,760,000	長期借入金	19,170,000	信託預り敷金保証金	41,738,818	合 計	65,668,818
信託建物	32,709,512																																						
信託構築物	1,768,662																																						
信託機械及び装置	98,691																																						
信託工具器具備品	158,584																																						
信託土地	46,361,628																																						
合 計	81,097,079																																						
信託預り敷金保証金	41,063,742																																						
合 計	41,063,742																																						
信託現金及び信託預金	2,248,319																																						
信託建物	55,424,872																																						
信託構築物	2,770,864																																						
信託機械及び装置	132,612																																						
信託工具器具備品	502,192																																						
信託土地	73,976,564																																						
合 計	135,055,427																																						
短期借入金	4,760,000																																						
長期借入金	19,170,000																																						
信託預り敷金保証金	41,738,818																																						
合 計	65,668,818																																						
<p>2. バックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン契約及びクレジットファシリティ契約</p> <p>当投資法人は、取引銀行の6行とバックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <p>バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額 83,800,000千円</p> <p>借入実行残高 21,260,000千円</p> <p>差引額 62,540,000千円</p>	<p>2. バックアップファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約</p> <p>当投資法人は、取引銀行の4行とバックアップファシリティ契約及びコミットメント・ライン設定契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。</p> <p>バックアップファシリティ及び コミットメント・ライン契約の総額 3,800,000千円</p> <p>借入実行残高 - 千円</p> <p>差引額 3,800,000千円</p>																																						
3. 発行済投資口数 219,502口	3. 発行済投資口数 219,502口																																						
4. 投資口1口当たりの純資産額 544,748円	4. 投資口1口当たりの純資産額 543,781円																																						
5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円	5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円																																						

(損益計算書関係)

当 期 (自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28日)		前 期 (ご参考) (自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日)	
不動産賃貸事業損益の内訳		不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位 : 千円)		(単位 : 千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	8,649,934	賃料及び駐車場使用料収入	7,873,648
受取水道光熱費	506,678	受取水道光熱費	519,297
その他賃料収入	357,031	その他賃料収入	299,057
不動産賃貸事業収益合計	9,513,644	不動産賃貸事業収益合計	8,692,003
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
プロパティ・マネジメント報酬	353,886	プロパティ・マネジメント報酬	353,174
建物管理委託費	472,540	建物管理委託費	389,895
水道光熱費	642,093	水道光熱費	716,356
公租公課	609,434	公租公課	612,206
修繕費	43,742	修繕費	41,822
保険料	37,175	保険料	35,219
信託報酬	73,029	信託報酬	66,569
支払賃料	420,362	支払賃料	301,582
その他賃貸事業費用	442,842	その他賃貸事業費用	385,322
減価償却費	1,682,423	減価償却費	1,497,317
固定資産除却損	30,872	固定資産除却損	22,693
不動産賃貸事業費用合計	4,808,402	不動産賃貸事業費用合計	4,422,160
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,705,242	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,269,843

(リース取引関係)

当期
(自 平成16年 9 月 1 日
至 平成17年 2 月28日)

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
(単位：千円)

	取得価額相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高相当額
信託工具器具備品	92,467	71,544	20,923
合 計	92,467	71,544	20,923

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

1 年内	12,260千円
1 年超	8,663千円
合 計	20,923千円

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	8,453千円
減価償却費相当額	8,453千円

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

前期(ご参考)
(自 平成16年 3 月 1 日
至 平成16年 8 月31日)

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
(単位：千円)

	取得価額相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高相当額
信託工具器具備品	176,634	147,257	29,377
合 計	176,634	147,257	29,377

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

1 年内	15,318千円
1 年超	14,058千円
合 計	29,377千円

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	13,013千円
減価償却費相当額	13,013千円

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(税効果会計関係)

当 期 (自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28日)	前 期 (ご参考) (自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 21	未払事業税損金不算入額 -
繰延税金資産合計 21	繰延税金資産合計 -
(繰延税金資産の純額) 21	(繰延税金資産の純額) -
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異がある ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異がある ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 39.36	支払分配金の損金算入額 39.30
その他 0.00	その他 0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09

(重要な後発事象)

当 期 (自 平成16年 9 月 1 日) (至 平成17年 2 月28日)	前 期 (ご参考) (自 平成16年 3 月 1 日) (至 平成16年 8 月31日)
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成17年2月15日及び平成17年2月28日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成17年3月8日、第三者割当による新投資口については平成17年3月29日に、それぞれ、払込が完了いたしました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、平成17年3月30日付での出資総額は162,448,096,160円、発行済投資口数の総額は279,502口となっております。</p> <p>【公募による新投資証券の発行】</p> <p><日本国内及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに定める適格機関投資家への私募のみとする）における募集></p> <p>発行新投資口数：56,000口（国内32,200口、海外23,800口）</p> <p>発行価格(募集価格)：1口当たり798,700円</p> <p>発行価格の総額：44,727,200,000円</p> <p>発行価額(引受価額)：1口当たり770,990円</p> <p>発行価額の総額：43,175,440,000円</p> <p>払込期日：平成17年3月8日</p> <p>投資証券交付日：平成17年3月8日</p> <p>分配金起算日：平成17年3月1日</p> <p>【第三者割当による新投資証券発行】</p> <p><グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当></p> <p>発行新投資口数：4,000口</p> <p>発行価額：1口当たり770,990円</p> <p>発行価額の総額：3,083,960,000円</p> <p>割当先：日興シティグループ証券株式会社</p> <p>払込期日：平成17年3月29日</p> <p>投資証券交付日：平成17年3月29日</p> <p>分配金起算日：平成17年3月1日</p>	<p>該当事項はありません。</p>

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

期 別 項 目	当 期 (自 平成16年 9 月 1 日) (至 平成17年 2 月28日)	前 期 (ご参考) (自 平成16年 3 月 1 日) (至 平成16年 8 月31日)
I 当期末処分利益	3,384,601,800	3,172,321,091
II 分配金の額	3,384,501,338	3,172,242,904
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(15,419)	(14,452)
III 次期繰越利益	100,462	78,187
分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である3,384,501,338円を利益分配金として分配しております。	当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である3,172,242,904円を利益分配金として分配しております。

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成17年4月13日

日本リテールファンド投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人



指定社員 公認会計士
業務執行社員

木村秀市

指定社員 公認会計士
業務執行社員

清水 聡

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成16年9月1日から平成17年2月28日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

新投資口の発行に関する後発事象が資産運用報告書の注記事項の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キ ャ ッ シ ュ ・ フ ロ - 計 算 書 （ 参 考 情 報 ）

科 目	期 別	当 期	前 期（ご参考）
		（ 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28日 ）	（ 自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日 ）
		金 額（千円）	金 額（千円）
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		3,385,527	3,175,403
減価償却費		1,682,448	1,497,342
創業費償却額		13,924	13,924
投資法人債発行費償却額		29,639	-
固定資産除却損		30,872	22,693
受取利息		40	48
支払利息		206,004	142,178
営業未収入金の増加・減少額		53,897	24,712
未収消費税等の増加・減少額		241,126	708,832
長期前払費用増加・減少額		94,278	12,269
営業未払金の増加・減少額		228,210	60,560
未払金の増加・減少額		28,679	122,159
未払費用の増加・減少額		46,152	82,381
前受金の増加・減少額		233,579	95,165
預り金の増加・減少額		129,632	35,548
その他		106,038	165,312
小 計		5,260,024	5,467,963
利息の受取額		40	48
利息の支払額		190,869	161,046
法人税等の支払額		605	2,525
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,068,591	5,304,440
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		44,001,169	30,672,711
信託預り敷金保証金の収入		2,582,797	1,776,906
信託預り敷金保証金の支出		741,205	-
信託無形固定資産の取得による支出		42,756	104,068
信託差入敷金保証金の収入		7,500	16,145
その他の投資その他の資産の取得による支出		17,386	8,990
投資活動によるキャッシュ・フロー		42,212,221	28,992,717
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		74,500,000	4,760,000
短期借入金の返済による支出		58,000,000	38,528,000
長期借入金の借入による収入		-	20,000,000
長期借入金の返済による支出		10,000,000	-
投資法人債の発行による収入		34,822,161	-
分配金の支払額		3,174,459	2,576,814
投資口の発行による収入		-	42,267,084
財務活動によるキャッシュ・フロー		38,147,701	25,922,269
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,004,071	2,233,991
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		8,358,863	6,124,871
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高		9,362,934	8,358,863

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第 4 項の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

[重 要 な 会 計 方 針] (参 考 情 報)

期 別 項 目	当 期 (自 平成16年 9 月 1 日) (至 平成17年 2 月28日)	前 期 (自 平成16年 3 月 1 日) (至 平成16年 8 月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同 左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参 考 情 報)

(単位 : 千円)

当 期 (自 平成16年 9 月 1 日) (至 平成17年 2 月28日)	前 期 (自 平成16年 3 月 1 日) (至 平成16年 8 月31日)
1 . 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1 . 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成17年2月28日現在)	(平成16年 8 月31日現在)
現金及び預金 3,474,364	現金及び預金 2,589,482
信託現金及び信託預金 5,888,570	信託現金及び信託預金 5,769,380
現金及び現金同等物 9,362,934	現金及び現金同等物 8,358,863

投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は三菱信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.jrf-reit.com>

日本リテールファンド投資法人のホームページでは、日本語・英語による投資方針など基本的な仕組みの他に

最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報

投資物件のポートフォリオ内容、物件概要(写真、地図など)

アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料の掲示、株価

などのコンテンツをご提供させて頂いており今後もさらに充実を図ってまいります。

IR活動の沿革

当投資法人では、国内の機関投資家へのIR個別訪問やカンファレンスコール等を通じた国外の機関投資家に対してのミーティングを積極的に行っています。第5期決算発表後には、国内31社、海外50社の投資家を訪問し、今年3月に行った3回目の投資口追加発行によるロードショーでは、国内60社、海外52社の投資家とのミーティングを実施いたしました。平成14年3月の上場以降、国内外の機関投資家を中心に、当投資法人では積極的なIR活動を展開しております。今後は、個人投資家向けセミナーなども幅広く行い引き続き投資家層の拡大を目指した精力的なIR活動を行う予定です。

IRカレンダー

平成14年 3月 12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場
平成14年 10月 24日	第1期決算短信公表
平成14年 10月 25日	第1期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成15年 4月 23日	第2期決算短信公表
平成15年 4月 24日	第2期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成15年 10月 23日	第3期決算短信公表
平成15年 10月 24日	第3期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成16年 4月 15日	第4期決算短信公表
平成16年 4月 16日	第4期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成16年 10月 14日	第5期決算短信公表
平成16年 10月 15日	第5期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成17年 4月 14日	第6期決算短信公表
平成17年 4月 15日	第6期決算説明会(アナリスト・ミーティング)



Japan Retail Fund Investment Corporation

日本リテールファンド投資法人

投資主メモ

- 決 算 期 日** 毎年2月末日、8月末日
- 投 資 主 総 会** 2年に1回以上開催
- 同議決権行使
投資主確定日** あらかじめ公告して定めた日
- 分 配 金 支 払** 毎年2月末日、8月末日
- 確 定 基 準 日** (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)
- 上場証券取引所** 東京証券取引所(銘柄コード:8953)
- 公告掲載新聞** 日本経済新聞
- 名 義 書 換** 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
- 事 務 受 託 者** 三菱信託銀行株式会社
- 同事務取扱場所** 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
三菱信託銀行株式会社 証券代行部
- 同 連 絡 先** 〒171 8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号
(郵便物送付・電話照会) 三菱信託銀行株式会社 証券代行部
電話 0120-707-696(フリーダイヤル)
- 同 取 次 所** 三菱信託銀行株式会社 国内各支店

